

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Eigentümer der Wohnungen im Gebäude Gerhard-Storz-Straße 1 (Wohnungen Nrn. 8 und 10) sowie im Gebäude Telawiallee 33, sowie des Grundstücks Gerhard-Storz-Straße 9/1	
1. Das Lärmgutachten sei nicht belastbar, weil es	
- von unrealistischen Annahmen ausgehe und wichtige Parameter, bzw. relevante Lärmquellen außer Acht lasse:	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ den zusätzlichen Verkehr der durch die Tiefgaragenstellplätze und die entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Supermarktes vorgesehenen ebenerdigen Stellplätze 	<p>Dies trifft nicht zu: Über die Gerhard-Storz-Straße werden lediglich die Tiefgarage mit 32 Stellplätzen unter dem Lebensmittelmarkt sowie 7 Besucherstellplätze erschlossen. Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm wurde hierzu nochmals ergänzt. Eine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Gerhard-Storz-Straße oder unzumutbare Immissionen sind hierdurch nicht zu erwarten, zumal auf Genehmigungsebene im Einzelfall unverträgliche Nutzungen unter Anwendung des § 15 BauNVO ausgeschlossen werden können. Nach dieser Vorschrift dürfen Vorhaben dann nicht genehmigt werden, wenn von ihnen Beeinträchtigungen ausgehen, die für die Nachbarschaft unzumutbar sind. Umgekehrt dürfen sie selbst keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ den „Kunden- und Anlieferungsverkehr“ des Supermarktes auf der Telawiallee 	<p>Gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Gewerbelärm vermischt sich der Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes auf der Telawiallee mit dem übrigen Verkehr und geht somit im allgemeinen Verkehr unter. Auch ist die Telawiallee bereits in der Grundkonzeption des Baugebietes als Hauptsammelstraße mit Durchgangsverkehr ausgebildet worden. Aufgrund dessen wurde im Hinblick auf die Bebauungspläne bereits im Jahr 2007 eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt. Diese berücksichtigt dabei bereits sowohl die Aufsiedelung (einschließlich des Kunden- und Anlieferverkehrs des Supermarktes) des Baugebietes wie in der Rahmenplanung zum Talfeld vorgesehen. Die Prognose geht deshalb von einer Verkehrsmenge von 4500-5100 KFZ/24h im Jahr 2020 aus (tatsächliche Verkehrsmenge 2014: 2000 KFZ/24h). Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs ist infolge dessen bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne Talfeld abgewogen und insofern</p>

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	berücksichtigt worden, dass im Einwirkungsbereich entlang der Telawiallee entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.
➤ den „Kundenverkehr“ des geplanten Back-Shops einschließlich der Anlieferungen in den frühen Morgenstunden	Der Kundenverkehr und die Anlieferungen des Backshops sind im Lärmgutachten zum Gewerbelärm in den Berechnungsparametern enthalten. Vorstehende Ausführungen zum Kunden- und Anlieferverkehr des Supermarktes gelten auch für den geplanten Back-Shop.
➤ den durch (möglicherweise) gewerbliche, oder auch kulturelle Einrichtungen in den zwei Obergeschossen zulässigen Nutzungen ausgelösten Verkehr mit erheblicher Besucherfrequenz	Über die Gerhard-Storz-Straße werden lediglich die Tiefgarage mit 32 Stellplätzen unter dem Lebensmittelmarkt sowie 7 Besucherstellplätze erschlossen. Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm wurde hierzu nochmals ergänzt. Eine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Gerhard-Storz-Straße oder unzumutbare Immissionen sind hierdurch nicht zu erwarten, zumal auf Genehmigungsebene im Einzelfall unverträgliche Nutzungen unter Anwendung des § 15 BauNVO ausgeschlossen werden können. Nach dieser Vorschrift dürfen Vorhaben dann nicht genehmigt werden, wenn von ihnen Beeinträchtigungen ausgehen, die für die Nachbarschaft unzumutbar sind. Umgekehrt dürfen sie selbst keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden.
➤ dass der Bau der Verbindungsstraße L 267/L 280 den Durchgangsverkehr zusätzlich verstärke	Die Telawiallee ist bereits in der Grundkonzeption des Baugebietes als Hauptsammelstraße mit Durchgangsverkehr ausgebildet worden. Aufgrund dessen wurde in Hinblick auf die Bebauungspläne bereits im Jahr 2007 eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt. Diese berücksichtigt dabei bereits sowohl die Aufsiedelung des Baugebietes wie in der Rahmenplanung zum Talfeld vorgesehen, als auch die Verbindungsstraße über den Blosenberg. Die Prognose geht deshalb von einer Verkehrsmenge von 4500-5100 KFZ/24h im Jahr 2020 aus (tatsächliche Verkehrsmenge 2014: 2000 KFZ/24h). Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs ist infolge dessen bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne Talfeld abgewogen und insofern berücksichtigt worden, dass im Einwirkungsbereich entlang der Telawiallee

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wohn- und Schlafräume nicht an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden könnten 	Die Umsetzung der Maßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sowohl im Bebauungsplan Talfeld IV als auch im Bebauungsplan Talfeld V sind aufgrund des prognostizierten Verkehrslärms auf der Telawiallee im Sinne des Vorsorgegedankens passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. Hinweise zur Grundrissausgestaltung erfolgt. Die Immissionen aus dem Verkehrslärm befinden sich nicht in einem gesundheitsgefährdenden Bereich.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Emissionen von technischen Geräten wie Belüftungs-, Kühl- und Heizungsanlagen 	Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm berücksichtigt insofern die technischen Geräte, als der Pegelanteil einer Anlage mindestens 15 dB(A) unter den einzuhaltenden Richtwerten liegen muss und die Anlagen nicht tonhaltig sein dürfen. Dies wird im städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger abgesichert.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die Immissionssituation im Wohngebiet nördlich des geplanten Marktes 	Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm berücksichtigt die gesamte Umgebung (siehe Lärmkartierung), berechnet exemplarisch Einzelwerte jedoch nur für die maßgeblichen Immissionsorte, d.h. die am stärksten betroffenen Nachbarnutzungen. Durch die Abschirmung des Parkplatzes durch das Gebäude sind die nördlich liegenden Wohngrundstücke nachweislich kaum vom Betriebslärm des Lebensmittelmarktes betroffen. Das Geräuschniveau entspricht dem eines reinen Wohngebietes. Dies ist der Wohngebietstyp mit dem höchsten Schutzanspruch.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die Auswirkungen des Rückreiseverkehrs von der A 7 aus Richtung Füssen/Memmingen nach Biberach und Richtung Reutlingen/Tübingen/Balingen der das Nahversorgungszentrum zum Erledigen der Wochenendeinkäufe, aber auch wegen des Restaurants ansteuert. 	Die genannten Verkehre fallen nicht, jedenfalls nicht nennenswert ins Gewicht. Auch vermischt sich gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Gewerbelärm der Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes auf der Telawiallee mit dem übrigen Verkehr und geht somit im allgemeinen Verkehr unter. Bezüglich der Lärmemissionen auf dem Grundstück selbst durch die KFZ-Bewegungen auf dem Kundenparkplatz weist das Gutachten die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eindeutig nach. Eine unzumutbare Verschlechterung der

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Verkehrssituation auf der Gerhard-Storz-Straße oder unzumutbare Immissionen sind nicht zu erwarten, zumal auf Genehmigungsebene im Einzelfall zusätzliche, unverträgliche Nutzungen unter Anwendung des § 15 BauNVO ausgeschlossen werden können.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die Anwohner der Telawiallee bereits heute unzumutbarem Verkehrslärm ausgesetzt seien 	Dies trifft nicht zu: Der schalltechnischen Untersuchung von 2007 lagen mit 4.500 bis 5.100 Kfz/24 h deutlich mehr als die aktuell allenfalls ca. 2.000 Kfz/24 h zugrunde. Hinzu kommt, dass gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Gewerbelärm bereits auf der Telawiallee eine Vermischung des Kundenverkehrs mit dem allgemeinen Verkehr erfolgt. Organisatorische Maßnahmen gemäß TA Lärm sind daher nicht erforderlich.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ den seit Einführung der Mautpflicht auf der B 30 auf der Telawiallee deutlich zugenommen Lkw-Verkehr 	Die Telawiallee ist bereits in der Grundkonzeption des Baugebietes als Hauptsammelstraße mit Durchgangsverkehr ausgebildet worden. Aufgrund dessen wurde in Hinblick auf die Bebauungspläne bereits im Jahr 2007 eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt. Diese berücksichtigt dabei bereits sowohl die Aufsiedelung des Baugebietes wie in der Rahmenplanung zum Talfeld vorgesehen, als auch die Verbindungsstraße über den Blosenberg. Die Prognose geht deshalb von einer Verkehrsmenge von 4500-5100 KFZ/24h im Jahr 2020 aus (tatsächliche Verkehrsmenge 2014: 2000 KFZ/24h). Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs ist infolge dessen bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne Talfeld abgewogen und insofern berücksichtigt worden, als im Einwirkungsbereich entlang der Telawiallee entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ dass schon jetzt die Lärmbelastung in der betreffenden Wohnung durch Schallreflektionen deutlich gesteigert sei 	Eine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrslärmsituation durch den Bau des Lebensmittelmarktes wird nicht erwartet, zumal nördlich des Baukörpers durch den Quartiersplatz der Straßenraum deutlich aufgeweitet ist.
- Das Lärmgutachten im Widerspruch zur TA-Lärm	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ anstatt von einem reinen Wohngebiet von einem allgemeinen Wohngebiet ausgehe 	In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind keine reinen, sondern ausschließlich allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Auch wenn tatsächlich überwiegend nur Wohnen stattfindet, ist infolgedessen nicht auf

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	die Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebietes, sonder eines allgemeinen Wohngebietes abzuheben.
➤ obwohl das „Schutzgut Mensch“ betroffen sei, gehe das Lärmgutachten anstatt von verlängerten Nachtzeiten, von den sonst allgemein üblichen Tag- und Nachtzeiten aus	Eine Vorgabe dieses Inhalts kennt die TA-Lärm nicht. In der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm wird deshalb entsprechend der TA Lärm von einer Nachtzeit von 22 bis 06 Uhr ausgegangen.
➤ in Bezug auf die Messanordnungen ignoriert würden	Dieser Hinweis geht fehlt: Bei der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm handelt es sich lediglich um eine Lärmprognose mit dem Ziel, die grundsätzliche Verträglichkeit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung bereits auf Bebauungsplanebene nachzuweisen.
➤ Lkw- und Pkw-Bewegungen zur Nachtzeit und in den Ruhezeiten unberücksichtigt lasse	Über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird abgesichert, dass der Markt lediglich bis 21:30 Uhr geöffnet ist und im Nachtzeitraum zwischen 22 - 06 Uhr keine Anlieferungen und Verladetätigkeiten stattfinden. Die behaupteten Lkw- und Pkw-Bewegungen dürfen infolgedessen unberücksichtigt bleiben.
Die Eigentümer von Wohnungen im Gebäude Gerhard-Storz-Straße 1 (Wohnungen Nrn. 8 + 10) sowie einer Wohnung im Gebäude Telawiallee 33	
2. Die Planung lasse die gebotene Rücksichtnahme vermissen, da	
- der Gutachter die Vorgaben der TA-Lärm missachte, von unrealistischen Annahmen ausgehe und wichtige Parameter, bzw. relevante Lärmquellen außer Acht lasse (siehe Ausführung zu 1). Infolgedessen sei dem Lärmschutz nicht angemessen Rechnung getragen.	Bei der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm handelt es sich lediglich um eine Lärmprognose mit dem Ziel, die grundsätzliche Verträglichkeit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung bereits auf Bebauungsplanebene nachzuweisen. Die in das Lärmgutachten eingegangene Eingangsbedingungen wie der Verkürzung der Ladenöffnungszeiten werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert.
- der geplante Supermarkt in Bezug auf Lage, Höhe und Länge für die nördlich angrenzenden Wohneigentümer 1. eine erdrückende Wirkung entfalte und 2. die Besonnungssituation unzumutbar verschlechtere	zu 1. und 2. Dies trifft selbst für die am stärksten betroffene, zum Supermarkt hin orientierte, südliche Erdgeschosswohnung (Wohnung Nr. 4) des Gebäudes Gerhard-Storz-Straße 1 nicht zu. Auf die nachstehenden Ausführungen auf den Seiten 6 und 7 wird verwiesen.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
3. sowie Lärm verursache.	zu 3. Durch die schalltechnische Untersuchung ist belastbar nachgewiesen, dass vom geplanten Supermarkt keine unzumutbaren Lärmemissionen ausgehen. Insbesondere die nördlich des Marktes bestehenden Wohngebäude werden wirkungsvoll abgeschirmt.
Die Eigentümer der Wohnungen der Nrn. 4, 8, 10, 11 im Gebäude Gerhard-Storz-Straße 1 teilweise übereinstimmend	
In Bezug auf die	
- südliche, also zum Supermarkt hin orientierte Erdgeschosswohnung der Gerhard-Storz-Straße 1 (Wohnung 4), weil	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ von der gegenüberliegenden, nordöstlichen Grundstückszufahrt des Marktes unzumutbare Lärm- und Schadstoffmissionen auf das Schlafzimmer ausgingen. 	Über die Gerhard-Storz-Straße werden lediglich die Tiefgarage mit 32 Stellplätzen unter dem Lebensmittelmarkt sowie 7 Besucherstellplätze erschlossen. Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm wurde hierzu nochmals ergänzt. Eine unzumutbare Verschlechterung der Lärm- und Schadstoffmissionen im Bereich der Gerhard-Storz-Straße sind hierdurch nicht zu erwarten, zumal auf Genehmigungsebene im Einzelfall unverträgliche Nutzungen unter Anwendung des § 15 BauNVO ausgeschlossen werden können. Nach dieser Vorschrift dürfen – wie bereits ausgeführt – Vorhaben dann nicht genehmigt werden, wenn von ihnen Beeinträchtigungen ausgehen, die für die Nachbarschaft unzumutbar sind. Umgekehrt dürfen sie selbst keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt sein.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ auf der Nordseite des geplanten Marktes große Lichtwerbung zugelassen sei. 	Die Zulässigkeit von Werbeanlagen orientiert sich an den Festsetzungen im übrigen Baugebiet, schränkt diese jedoch noch weiter ein. So sind nur zwei freistehende Werbeanlagen zulässig, die Anbringung von Werbeanlagen an die Fassade wird auf das Erdgeschoss beschränkt.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ bei Umsetzung der Planung laut Sonnenstanddiagramm von ca. Oktober bis März ihre Terrasse und ihre dahinterliegende Wohnung verschattet sei. Dies bedinge höhere Heiz- und Stromkosten und schränke die Wohn- und Lebensqualität ein. 	Die baurechtlich erforderlichen Abstände werden weit übertroffen. Der Abstand zwischen dem Wohngebäude Gerhard-Storz-Straße 1 und dem geplanten Lebensmittelmarkt beträgt ca. 18 m. Eine unzumutbare Verschattung ist lt. Besonnungsstudie während der Sommerzeit nachweislich nicht zu erwarten. Die im Winterhalbjahr eintretenden Verschattungen sind zumutbar, wie der Außenwohnbereich in dieser Zeit

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	nur eingeschränkt genutzt wird.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ vermutlich frühmorgens der Lärm durch die Belieferung des Supermarktes und des Back-Shops sowie der Besuch der diversen Nutzungen des Gebäudes hinzukomme. 	Es ist davon auszugehen, dass die genannten Nutzungen und Anlieferungen die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm einhalten. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, ist diese Nutzung nicht genehmigungsfähig.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ der geplante Supermarkt mit einer Höhe von 13,5 m für sie als Eigentümerin der am stärksten betroffenen Wohnung (südliche Erdgeschosswohnung) erdrückende Wirkung entfalte. 	<p>Dies trifft nicht zu: Für einen Markt mit der ihm zugeordneten Versorgungsfunktion und zwei darüber (teilweise) gewerblich nutzbaren Vollgeschossen versteht sich die im Bebauungsplan festgesetzte, zulässige Gebäudehöhe als Minimum. Ein weiteres Drücken hätte eine erhebliche Einschränkung der Attraktivität der Einzelhandelsflächen zur Folge. Gleiches gilt für die in den beiden Obergeschossen grundsätzlich zulässigen Gewerbeflächen, für die die Arbeitsstättenverordnung – über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus – in Abhängigkeit zur Größe der Nutzfläche Anforderungen an die lichte Höhe stellt. Die festgesetzte Gebäudehöhe definiert demnach ein Höchstmaß, das bei Abwägung aller widerstreitenden privaten und öffentlichen (einschließlich städtebaulichen) Belange angemessen erscheint.</p> <p>Hinzu kommt, dass der Wohn-Essbereich nach Westen, zum Quartiersplatz hin völlig unverbaut ist. Selbst zum Supermarkt hin sieht die Planung eine Distanz von 18 m vor. Unter den gegebenen Umständen entfaltet der Markt in Bezug auf die südliche Erdgeschoss-Wohnung weder erdrückende Wirkung, noch ist er unzumutbar.</p>
- die südliche, dem Supermarkt zugewandte Wohnung im 1. Obergeschoss der Gerhard-Storz-Straße 1 (Wohnung Nr. 8), weil	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die festgesetzte Gebäudehöhe des Marktes durch technische Aufbauten wie Aufzug, Heizung, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten würden 	Die Möglichkeit einer Überschreitung der Gebäudehöhen mit untergeordneten technischen Anlagen ist üblich. Die Festsetzung wird dahingehend klargestellt, dass die Überschreitung auf den Ausnahmetatbestand eingeschränkt wird. Konkret bedeutet dies, dass die Baurechtsbehörde solche Aufbauten nur zulassen wird, wenn sie diese unter Berücksichtigung den konkreten Umstände (wie Lage, Höhe, Grundfläche der geplanten Aufbauten) sowie der daraus resultierenden Betroffenheit von An-

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	wohnern für zumutbar hält.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die neue zulässige Gebäudehöhe des Supermarktes Störungen ihrer Satellitenanlage erwarten lasse. Zwar bestünde alternativ die Möglichkeit eines kostenpflichtigen TV-Anschlusses über IP, doch entstünden hierdurch Kosten von mindestens 10,00 € pro Monat. 	Gegenüber dem Planentwurf wurde die Gebäudehöhe nur unwesentlich erhöht, eine unzumutbare Beeinträchtigung ist nicht erkennbar. Deshalb ist es von der Belang der privaten Fernsehversorgung nachrangig gegenüber den Planungszielen zu bewerten.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die bislang auf dem Balkon gehaltenen griechischen Landschildkröten infolge der entstehenden Beschattung des Balkons nicht mehr artgerecht im Wohnbereich unterzubringen seien. Die Haustiere müssten infolgedessen in fremde Hände abgegeben werden. Das sei allein schon aufgrund der sozialen Bindung zu den Tieren nicht akzeptabel. 	Es ist weder vorgetragen, noch sonst wie ersichtlich, weshalb die für den Markt festgesetzte Gebäudehöhe einer artgerechten Unterbringung entgegenstehen soll. Auch führt der Bau des Marktes in Bezug auf die Landschildkröten nicht zu Verhältnissen, die mit zumutbaren Mitteln, bzw. Maßnahmen nicht zu bewältigen wären.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes über dem Supermarkt Wohnen und umgekehrt im „Solitär“ auch gewerbliche Nutzung zulässig sei. 	Angestrebt wird ein gemischter Gebietscharakter, in dem neben dem Wohnen auch ein großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen zulässig sind. Aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes kommt hierfür lediglich die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes in Betracht.
- auf die südliche, dem Supermarkt zugewandte Wohnung im 2. Obergeschoss der Gerhard-Storz-Straße 1 (Wohnung Nr. 11), weil	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die der Wohnung unmittelbar gegenüberliegende Tiefgaragenzufahrt des Supermarktes wie auch der oberirdischen Stellplätze eine Überschreitung der Orientierungswerte erwarten lasse. Betroffen hiervon sei auch das Kinder- (Schlaf-)Zimmer. 	Über die Gerhard-Storz-Straße werden lediglich die Tiefgarage mit 32 Stellplätzen unter dem Lebensmittelmarkt sowie 7 Besucherstellplätze erschlossen. Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm wurde hierzu nochmals ergänzt. Eine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Gerhard-Storz-Straße oder unzumutbare Immissionen sind hierdurch nachweislich nicht zu erwarten, zumal auf Genehmigungsebene im Einzelfall unverträgliche Nutzungen unter Anwendung des § 15 BauNVO ausgeschlossen werden können.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ der Markt mit seinen aktuell definierten Dimensionen und Lage eine erdrückende Wirkung entfalte. 	Selbst in Bezug auf die am stärksten betroffene, südliche Erdgeschosswohnung (Nr. 4) entfaltet der geplante Supermarkt keine erdrückende Wirkung (vergl. Abwägung auf Seite 7) Erst recht gilt dies für die zwei

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Geschosse darüber liegende Dachgeschosswohnung.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ theoretisch in einer Entfernung von nur 18 m eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig wäre. 	Die Festsetzung wurde dahingehend konkretisiert, dass nur kleinere, der Gebietsversorgung dienende und somit weniger störende Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Diese sind selbst in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Damit dürften sie im gesamten, übrigen Baugebiet Talfeld verwirklicht werden. Deshalb ist es nur konsequent, diese auch im Nahversorgungszentrum zuzulassen.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die dem Markt gegenüberliegenden Schlafzimmerfenster nicht mit Rollläden, sondern nur mit Jalousien versehen seien, könnten an der Nordseite des Marktes angebrachte große Leuchtwerbung den Schlaf stören. 	Die Zulässigkeit von Werbeanlagen orientiert sich an den Festsetzungen im übrigen Baugebiet, schränkt diese jedoch noch weiter ein. So sind nur zwei freistehende Werbeanlagen zulässig, die Anbringung von Werbeanlagen an die Fassade wird auf das Erdgeschoss beschränkt.
- auf die nach Westen ausgerichtete Wohnung Nr. 10 der Gerhard-Storz-Straße 1, weil	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die freie Aussicht der ausschließlich nach Süd-Westen orientierten Wohnung im 2. Obergeschoss praktisch völlig entzogen sei („durch dieses Gebäude könnte ich aus der Wohnung nicht einmal mehr den Himmel sehen, da ich nur auf die Wand des Supermarktes gucke“). 	Davon kann keine Rede sein. Die betreffende Wohnung ist strikt nach Westen ausgerichtet. In diese Richtung ist die Aussicht durch den geplanten Markt ungestört. Hinzu kommt, dass bereits nach dem Bebauungsplanentwurf von 2011/2012 an praktisch derselben Stelle ein Markt mit ähnlichen Ausmaßen und Wirkungen vorgesehen war.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf der Telawiallee der Balkon künftig nicht mehr nutzbar sei. Auch sei sie dem von der S-Kurve ausgehenden Verkehrslärm ungeschützt ausgesetzt. Der Balkon sei dann zur Erholung nicht mehr nutzbar. 	Auf die prognostizierte, künftig höhere Verkehrsbelastung wurde bereits im Bebauungsplan Talfeld IV, in dessen Bereich sich das betroffene Gebäude befindet, hingewiesen. Auch kann davon, dass der Balkon wegen des Verkehrslärms künftig nicht mehr nutzbar sein wird, keine Rede sein.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die komplette Wohnung und der Balkon viereinhalb Monate verschattet sei. Für eine ausschließlich Süd-Westen ausgerichtete und deshalb erworbene Wohnung sei dies nicht hinnehmbar. 	Davon, dass der betreffende Balkon viereinhalb Monate verschattet sein soll, kann lt. Besonnungsstudie keine Rede sein. Im Sommerhalbjahr ist die Besonnung zu keiner Tageszeit eingeschränkt. Die im Winterhalbjahr über die jetzigen Verhältnisse hinaus eintretenden Verschattungen sind zumutbar, weil der Außenwohnbereich in dieser Zeit nur eingeschränkt genutzt wird.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ wegen energiesparender Bauweise die Wohnung auf jeden Sonnenstrahl angewiesen sei und jede Verschattung zusätzliche Heizkosten und einen Verlust an Wohnqualität verursache. Die Beeinträchtigung beginne etwa Mitte Oktober und Ende Mitte Februar. 	<p>Die für den geplanten Supermarkt festgesetzte, zulässige Gebäudehöhe ist funktional begründet, entfaltet keine erdrückende Wirkung und versteht sich als ein Höchstmaß, das bei Abwägung aller widerstreitenden privaten und öffentlichen (einschließlich städtebaulichen) Belange angemessen erscheint. Sie versteht sich insbesondere auch in Bezug auf die Gebäudehöhe als das Ergebnis einer gerechten Abwägung. Im Widerstreit mit den berechtigten Interessen des Vorhabenträgers wie auch der städtebaulichen Belange ist es infolgedessen sachgerecht, die nachbarlichen Interessen, von zusätzlichen Heizkosten verschont zu bleiben, zurückzustellen. Hinzu kommt, dass bereits der 2011/2012 offengelegte Bebauungsplanentwurf einen Supermarkt mit ähnlichen Dimensionen vorsah.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ auf der Westseite des Gebäudes Gerhard-Storz-Straße 1 Jalousien, statt Rollos eingebaut seien. Beleuchtete Werbeanlagen auf der Nordseite des Marktes würden auch in beide Schlafzimmer strahlen. Dadurch werde der Schlaf in dieser Wohnung durch weiteren Lichteinfall unmöglich. 	<p>Die betreffende Wohnung ist strikt nach Westen ausgerichtet. Deshalb ist nicht nachvollziehbar, wie beide Schlafzimmerfenster betroffen sein sollen. Die Schlafzimmer sind vom Lichteinfall einer Werbung jedenfalls nicht unzumutbar betroffen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes über Wohnen und umgekehrt im „Solitär“ auch gewerbliche Nutzung zulässig sei. 	<p>Angestrebt wird ein gemischter Gebietscharakter, in dem neben dem Wohnen auch ein großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen zulässig sind. Aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes kommt hierfür lediglich die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes in Betracht.</p>
<p>- auf die nach Norden ausgerichtete vom Markt also abgewandte Wohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss des Gebäudes Gerhard-Storz-Straße 1, weil</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ in den beiden Geschossen über dem Supermarkt neben sonstigen gewerblichen Nutzungen auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sei. 	<p>Es ist vorgesehen, dass analog zu den Bestimmungen von allgemeinen Wohngebieten nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Die Festsetzung wird entsprechend klargestellt.</p>

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ es im Blick auf die Kinderkrippe und den Kindergarten unzumutbar sei, Müllbehälter außerhalb der Gebäude zuzulassen. 	Eine allgemein gültige Aussage zur Zumutbarkeit lässt sich nicht treffen. Dies ist immer eine Frage des Einzelfalles.
- die Planung lasse die gebotene Rücksichtnahme vermissen, weil	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ zu der bereits jetzt unzumutbaren Lärmbelästigung hinzutretende Lärmimmissionen unweigerlich zu einer weiteren Überschreitung der maßgeblichen Werte führten. 	<p>Die Telawiallee ist bereits in der Grundkonzeption des Baugebietes als Hauptsammelstraße mit Durchgangsverkehr ausgebildet worden. Aufgrund dessen wurde in Hinblick auf die Bebauungspläne bereits im Jahr 2007 eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt. Diese berücksichtigt dabei bereits sowohl die Aufsiedelung des Baugebietes, wie in der Rahmenplanung zum Talfeld vorgesehen, als auch die Verbindungsstraße über den Blosenberg. Die Prognose geht deshalb von einer Verkehrsmenge von 4500-5100 KFZ/24 h im Jahr 2020 aus. Die tatsächliche Verkehrsmenge betrug im Jahr 2014 lediglich 2000 KFZ/24h. Von einer bestehenden unzumutbaren Lärmbelästigung kann daher nicht die Rede sein.</p> <p>Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs ist infolge dessen bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne Talfeld abgewogen und insofern berücksichtigt worden, als im Einwirkungsbereich entlang der Telawiallee entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unzureichend seien, weil sich die unterschiedlichen, auf dem Grundstück zulässigen Nutzungen, ungeschützt ausgesetzt seien. 	Auf Bebauungsplanebene bedarf es hierfür keiner ausdrücklichen Regelung: Auf Genehmigungsebene, bzw. durch § 15 BauNVO ist sichergestellt, dass sich die unterschiedlichen Nutzungen nicht gegenseitig unzumutbar beeinträchtigen.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Müllcontainer so geplant seien, dass für die Anwohner nicht hinnehmbare Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen. 	Anhaltspunkte dafür sind weder vorgetragen, noch sind sie ersichtlich. Auch lässt sich die Frage der Zumutbarkeit für die Anwohner erst auf Genehmigungsebene, d. h. anhand des Einzelfalles konkret und abschließend beurteilen.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ die Wohn- und Schlafräume nicht auf der lärmabgewandten Seite angeordnet seien. 	Sowohl im Bebauungsplan Talfeld IV als auch im Bebauungsplan Talfeld V sind aufgrund des prognostizierten Verkehrslärms auf der Telawiallee im Sinne des Vorsorgegedankens passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. Hinweise zur Grundrissausgestaltung erfolgt. Die Immissionen

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	aus dem Verkehrslärm befinden sich nicht in einem gesundheitsgefährdenden Bereich. Die Umsetzung der Maßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ dem Lärmschutz nicht genügend Rechnung getragen sei. Der durchgehende Grünzug sei den Interessen des Investors geopfert. 	Davon kann keine Rede sein. Dass der geplante Supermarkt mit seiner Hauptemissionsquelle Parkplatz wohnverträglich ist, ist gutachterlich nachgewiesen. Selbst am Gebäude Telawiallee 11 – unmittelbar gegenüber der Ein-/Ausfahrt - sind sogar die für reine Wohngebiete maßgeblichen Richtwerte eingehalten. Das reine Wohngebiet hat einen noch höheren Schutzanspruch, als allgemeine Wohngebiete.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ durch die fehlende Sonneneinstrahlung entstünden erhöhte Heizkosten. Gerade während der kalten Wintermonate sei die Wohnung mit ihrer energiesparenden Bauweise auf die Sonneneinstrahlung angewiesen. 	Was die Wohnung Nr. 10 angeht, fällt die Einschränkung der solaren Strahlungsenergie durch den geplanten Supermarkt nicht, jedenfalls nicht nennenswert ins Gewicht. Hinzu kommt, dass bereits der 2011/2012 offen gelegte Bebauungsplanentwurf einen Supermarkt mit diesbezüglich ähnlichen Wirkungen vorsah. Angesichts dessen ist es im Blick auf die berechtigten Interessen des Vorhabenträgers, wie auch des erheblichen Gewichts der öffentlichen Belange sachgerecht, die Interessen an einer uneingeschränkten Nutzung der solaren Strahlungsenergie zurückzustellen.
Die Eigentümerin der Wohnung Nr. 10 im Gebäude Gerhard-Storz-Straße 1	
3. Vermeintlich schutzwürdiges Vertrauen/Erwartungshaltung der Anwohner	
<ul style="list-style-type: none"> - Beim Kauf ihrer Wohnung sei vom Bauträger gesagt worden, dass der Supermarkt nicht höher als die Kinderkrippe, also eingeschossig geplant sei. 	Dass nach dem 2011/2012 offengelegten Bebauungsplanentwurf für die Kinderkrippe und den geplanten Supermarkt einheitlich eine nur eingeschossige Bebauung vorgesehen war, trifft nicht zu: Für die geplante Kindertagesstätte ließ der damalige Entwurf vielmehr ausdrücklich eine zweigeschossige Bebauung zu und setzte für diese zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 607,40 über NN fest. Für den unmittelbar daneben geplanten Supermarkt definierte er mit 610,60 m üNN hingegen eine um exakt 3,2 m, bzw. ein Geschoss höhere Gebäudeoberkante. Demzufolge sah bereits der seinerzeitige Bebauungsplanentwurf für das Grundstück des geplanten Marktes eine dreigeschossige Bebauung vor.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Auch wäre eine solche Aussage des Bauträgers, sollte er diese getroffen haben, aus formalen, wie auch inhaltlichen Gründen unwirksam: Aus formalen Gründen deshalb, weil im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften nur notariell beurkundete Erklärungen überhaupt wirksam sind. Jede (nur) mündliche Abrede wäre allein schon deshalb unbeachtlich und im Rechtssinne nicht existent. Inhaltlich wäre sie unwirksam, weil Verpflichtungen, welche Dritte (hier also die Stadt) zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen (hier: zum Inkraft setzen des Bebauungsplanes mit den Inhalten aus 2011/2012) verpflichten, unzulässig sind. Ob der Vorhabenträger beim Verkauf seiner Wohnungen diese Aussage tatsächlich getroffen hat, kann deshalb offen bleiben. Sie wäre jedenfalls unwirksam und könnte die Stadt nicht in der Ausübung ihrer Planungshoheit, bzw. ihres pflichtgemäßen Ermessens hindern, oder in irgendeiner Form einschränken. Dies gilt infolgedessen auch dann, wenn in der betreffenden Wärmeberechnung nach der Energieeinsparverordnung ein rechnerischer Zugewinn der solaren Strahlungsthermie eingestellt sein sollte.
- Die Anwohner hätten angenommen, es werde ein nur eingeschossiger Supermarkt realisiert, weil	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ der Bebauungsplan für den Supermarkt wie auch für die Kinderkrippe einheitlich eine Gebäudehöhe von 11 m zugelassen habe. Die Kinderkrippe sei mit ca. 7 m gebaut. ➤ in den Stadtrandbereichen Biberachs einen Supermarkt mit zwei darüber liegenden Geschossen beispiellos sei 	Bereits im Bebauungsplanentwurf Talfeld IV, der 2011/2012 offengelegt wurde, war für den Bereich des Lebensmittelmarktes ein 3-geschossiger Baukörper mit nahezu identischer Höhenentwicklung vorgesehen. Auf die vorstehenden Ausführungen zur behaupteten Eingeschossigkeit der Kinderkrippe, sowie des geplanten Supermarktes wird ausdrücklich verwiesen.
- das vermeintlich ruhige Wohngebiet mit geringem Verkehrsaufkommen und -lärm und - für Kinder - mit wenig Verkehrsrisiko habe sich zu einem erheblich verkehrsbelasteten Gebiet entwickelt.	Die Verkehrsmenge auf der Telawiallee betrug im Jahr 2014 lediglich 2000 KFZ/24h, von einem erheblich verkehrsbelasteten kann daher nicht die Rede sein.
- dass im Baugebiet gewerbliche Nutzungen nicht zulässig seien.	Bereits heute sind im Talfeld gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich des Quartiersplatzes war bereits im Rahmenplan so vorgesehen und wird seit eini-

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	gen Jahren forciert.
- Wäre die aktuelle Planung bereits beim Kauf ihrer Immobilien bekannt gewesen, hätten sie nicht zu dem Preis gekauft.	Aufgrund der Inhalte des 2011/2012 offen gelegten Bebauungsplanentwurfes konnte niemand die berechtigte Hoffnung hegen oder gar schutzwürdig darauf vertrauen, die Telawiallee sei eine verkehrsberuhigte Wohnstraße und der geplante Supermarkt sei nur eingeschossig.
- Die Stadt möge zu ihrer ursprünglichen Planung zurückkehren. Die uneingeschränkte Besonnung sei einer der ausschlaggebenden Punkte beim Kauf der Wohnung gewesen.	Bereits im Bebauungsplanentwurf Talfeld IV, der 2011/2012 offengelegt wurde, war für den Bereich des Lebensmittelmarktes ein 3-geschossiger Baukörper mit nahezu identischer Höhenentwicklung vorgesehen.
Die Eigentümer der Wohnungen Nrn. 4, 5, 8, 10 und 11 im Gebäude Gerhard-Storz-Straße 1, die Eigentümer der Grundstücke Gerhard-Storz-Straße Nrn. 5, 7, 9/1 und 13, sowie einer Wohnung im Gebäude Telawiallee 33	
4. Städtebauliche Aspekte	
- Der mächtige Baukörper sprengt den städtebaulichen Rahmen mit größtenteils Einfamilienhäusern und max. dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Der geplante Supermarkt überragt die benachbarte Bebauung um ca. 5 m.	Die zulässige Gebäudehöhe ist das Ergebnis einer gerechten Abwägung. Es entspricht im Übrigen auch dem Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung, welche die städtebauliche Wirkung auch in Bezug auf seine Lage am Quartiersplatz berücksichtigt. Dabei entwickelt der Baukörper eine Gebäudehöhe, die in etwa vier Geschossen gleichzusetzen ist. Insofern fügt sich der Baukörper noch in das Gebiet ein. Auch wurde die Höhe des geplanten Marktes mit Rücksicht auf nachbarliche Belange nochmal um 90 cm reduziert. Die Gebäudehöhe definiert nunmehr eine Höchstmaß, das bei Abwägung aller widerstreitenden privaten und öffentlichen Belange angemessen erscheint.
- Der geplante Markt, wie auch der Solitär, stellen im Bereich Talfeld/Bergerhausen einen Fremdkörper dar.	Der geplante Solitär stellt das Pendant zum bereits am Mettenberger Kreisel realisierten Solitär dar und fügt sich stimmig in die Gesamtkomposition des Baugebietes ein.
- Das Umfeld der Kindertagesstätte leidet bereits aktuell unter einem erheblichen Mangel an öffentlichen Parkplätzen.	Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt und wie im gesamten Talfeld 1,5 nachzuweisende Stellplätze je Wohneinheit fest. Entlang der Telawiallee und der Nebenstraßen sind ausrei-

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	chend öffentliche Stellplätze vorhanden.
<ul style="list-style-type: none"> - Der Quartiersplatz werde durch den geplanten Supermarkt buchstäblich „erschlagen“. Infolge der nunmehr in erheblichem Umfang zu erwartenden Verschattung sei er als Ort der Begegnung und zum Wohlfühlen nur noch sehr bedingt geeignet. - Um den Quartiersplatz städtebaulich zu fassen wäre es ausreichend und sachgerecht, analog zur Bebauung im Umfeld einen maximal 8 bis 9 m hohen Baukörper zuzulassen. 	Die zulässige Gebäudehöhe ist Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung und – im Einklang hierzu – einer Mehrfachbeauftragung. Hierbei wurde auch die städtebauliche Wirkung des Baukörpers berücksichtigt. Lage und Größe des Quartiersplatzes lassen einen Baukörper mit dieser Höhe auch zu. Die erforderliche Gebäudehöhe konnte zwischenzeitlich nochmals um 0,9 m reduziert werden.
<ul style="list-style-type: none"> - Infolge Verschiebung des Marktes zur Telawiallee hin werde der Grünzug entlang der Telawiallee verkürzt und verliere an Attraktivität. 	Der bestehende Grünzug wird in seiner Attraktivität nicht beeinträchtigt. Am westlich gelegenen Eingang des Lebensmittelmarktes soll der Grünzug unterbrochen werden, um einen weiteren Platz auszubilden. Dieser bildet künftig gemeinsam mit dem Quartiersplatz die Mitte des Baugebietes.
<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehe keine Notwendigkeit über dem Einkaufsmarkt zwei zusätzliche Vollgeschosse zuzulassen. 	Angestrebt wird ein gemischter Gebietscharakter, in dem neben dem Wohnen auch ein großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzenden Nutzungen zulässig sind. Die Planung will überdies der hohen Nachfrage nach stadtnahem Wohnen sowie nach Dienstleistungs- und Büronutzung gerecht werden. Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Speise- und Schankwirtschaften sowie Räume für freie Berufe sollen das Angebot abrunden.
<ul style="list-style-type: none"> - Der geplante, sechsgeschossige Solitär passe nicht ins Straßenbild und vermittle die Anmutung einer Großstadt. Viele Anwohner hätten dies gerade nicht gewollt.. 	Der geplante Solitär stellt das Pendant zum bereits am Mettenberger Kreisel realisierten Solitär dar und fügt sich stimmig in die Gesamtkomposition des Baugebietes ein.
<ul style="list-style-type: none"> - Die Telawiallee sei für den erhöhten Autoverkehr mit dem Nahversorger nicht ausgelegt und widerspreche dem ursprünglichen Konzept eines familienfreundlichen Wohnens. 	Die Telawiallee ist bereits in der Grundkonzeption des Baugebietes als Hauptsammelstraße mit Durchgangsverkehr ausgebildet worden. Bei der Dimensionierung der Telawiallee wurde bereits sowohl die Aufsiedelung des Baugebietes wie in der Rahmenplanung zum Talfeld vorgesehen, als auch die Verbindungsstraße über den Blosenberg berücksichtigt.
<ul style="list-style-type: none"> - Höhe und Länge des Supermarktes sowie die Höhe des Hochhauses 	Wie auf Seite 7 bereits ausgeführt, ist die Höhe und Lage des Supermark-

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
könnten nicht nachvollzogen werden.	tes funktional nicht nur nachvollziehbar, sondern versteht sich als Ergebnis einer gerechten Abwägung. Der geplante Solitär stellt das Pendant zum bereits am Mettenberger Kreisel realisierten Solitär dar und fügt sich stimmig in die Gesamtkomposition des Baugebietes ein.
- Es sei davon auszugehen, dass die Besucher der gewerblichen Nutzer, beispielsweise Praxen, wegen des Einganges von Norden her die Gerhard-Storz-Straße zaparken.	Entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Kindertagesstätte hin sind sieben ebenerdige Stellplätze ausgewiesen. Auch gibt es entlang der Teilwiallee ausreichend Stellplätze.
- Die Stadt möge anstelle des geplanten Supermarktes einen sog. „Convenience-Markt“ vorsehen und den Bereich der Kurve „normale“ Einfamilienhäuser oder ein in der Höhe angepasstes Mehrfamilienhaus.	Der Bebauungsplan will eine bedarfsgerechte Versorgung des östlichen Stadtbereichs langfristig sichern. Ausgehend von der Bedarfslage ist es sachgerecht, einem Projektentwickler die Möglichkeit zu bieten, gleichzeitig mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt als letztem Baustein des Entwicklungsabschnittes A auch einen Wohnsolitär zu entwickeln.
- Im Sondergebiet seien nun auch Schank- und Speisewirtschaften erlaubt. In diesem wohngenutzten Umfeld, gerade einmal 18 m vom nächstgelegenen Kinderschlafzimmer entfernt, sollte Gastronomie kategorisch ausgeschlossen sein. Diese Nutzungen zögen Nachtlärm, Lärm an Sonn- und Feiertagen sowie Parksuchverkehr und eine zugesparkte Gerhard-Storz- Straße nach sich. Erwartet würden deshalb – wie schon im alten Bebauungsplan – klare rechtliche Vorgaben.	Es ist vorgesehen, dass analog zu den Bestimmungen von allgemeinen Wohngebieten nur der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Schank- und Speisewirtschaften mit überörtlichem Einzugsbereich sind demnach unzulässig. Die Festsetzung wird entsprechend klargestellt.
- Die Werbeanlagen seien überdimensioniert.	Der Bebauungsplan setzt lediglich Rahmenbedingungen hinsichtlich Werbeanlagen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen orientiert sich an den Festsetzungen im Übrigen Baugebiet, schränkt diese jedoch noch weiter ein. So sind nur zwei freistehende Werbeanlagen zulässig, die Anbringung von Werbeanlagen an die Fassade wird auf das Erdgeschoss beschränkt.
- Der geplante Lebensmittelmarkt wie auch der Solitär stellten im Bereich Talfeld neu und in Bergerhausen Fremdkörper dar. - Der geplante Solitär sei kein Eingangstor, sondern ein störendes „Hochhaus“, das Bergerhausen und das Talfeld verunstalte. Beide Gebäudekörper wirkten erdrückend auf den Quartiersplatz und die ca. 7 m hohe Kinderkrippe und sprengten den städtebaulichen Rahmen.	Der geplante Solitär stellt das Pendant zum bereits am Mettenberger Kreisel realisierten Solitär dar und fügt sich stimmig in die Gesamtkomposition des Baugebietes ein. Der Abstand zur Kinderkrippe ist ausreichend. Die gegenüber der Kinderkrippe höhere zulässige Gebäudehöhe des Lebensmittelmarktes resultiert maßgeblich aus der Lage des Baukörpers im Bereich des Quartiersplatzes.
- Ein niedrigeres Gebäude würde den Quartiersplatz stimmiger einfas-	Die zulässige Gebäudehöhe ist Ergebnis einer gerechten Interessenabwä-

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
sen.	gung wie auch der Mehrfachbeauftragung. Letztere berücksichtigt auch die städtebauliche Wirkung des Baukörpers. Die Proportionen des Quartiersplatzes lassen einen Baukörper mit dieser Höhe auch zu. Die erforderliche Gebäudehöhe konnte zwischenzeitlich nochmals um 0,9 m reduziert werden.
5. Verkehr	
- Durch die Verschiebung des Marktgebäudes zur Telawiallee hin werde die jetzt schon sehr gefährliche S-Kurve noch unübersichtlicher. Bei einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 50 km seien künftig vermehrt Unfälle zu erwarten.	Gemäß § 3 StVO ist die Geschwindigkeit insbesondere den Straßen-, Verkehrs- und Sichtverhältnissen anzupassen. Durch die Einrückung des Baukörpers und die daraus resultierenden Veränderungen des Sichtfeldes sind gegenüber der maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit niedrigere, der Situation angemessene Fahrgeschwindigkeiten zu erwarten.
- Völlig unberücksichtigt bleibe der Aspekt der Verschattung und – damit einhergehend – im Winter die Vereisung der Gerhard-Storz-Straße.	Der Schattenwurf der Gebäude auf benachbarte Straßen ist hinzunehmen, die Straßen werden im Winter vom Baubetriebsamt gestreut.
- In der gesamten Telawiallee sei unter Sicherheits- wie auch Lärmaspekten die Einrichtung einer Tempo-30-Zone dringend notwendig.	Dies ist nicht Gegenstand des Verfahrens und generell auf Bebauungsplanebene auch nicht festsetzbar.
- Die Stadt habe wiederholt öffentlich versichert, dass die Telawiallee Wohnsammelstraße sei. Deshalb sei es unzulässig, über die Telawiallee überörtlichen Verkehr abzuwickeln. Zu nennen sei beispielsweise <ul style="list-style-type: none"> ➤ eine Vielzahl von Pendlern von Ulm kommend über Oberhöfen und Mettenberg den „Blosenberg“ hinunter zur Ulmer Straße in die Gewerbegebiete in Tallage. ➤ Pendler aus und in Richtung Schwendi/Illertissen mit einem Abstecher zum Supermarkt über die Telawiallee. Diese Problematik verschärfe sich noch, wenn die Verbindungsstraße über den Blosenberg sowie der Aufstieg Mettenberg gebaut seien und die Telawiallee überregionalen Verkehr zur Entlastung der Achse der Memminger/Ulmer-Straße aufnehmen soll, da dann der Supermarkt in Richtung Jordanbad/Ummendorf, Fischbach/Eberhardzell/Bad Waldsee ausstrahlt.	Die Telawiallee ist bereits in der Grundkonzeption des Baugebietes als Hauptsammelstraße mit Durchgangsverkehr ausgebildet worden. Aufgrund dessen wurde in Hinblick auf die Bebauungspläne bereits im Jahr 2007 eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt. Diese berücksichtigt dabei bereits sowohl die Aufsiedelung des Baugebietes wie in der Rahmenplanung zum Talfeld vorgesehen, als auch die Verbindungsstraße über den Blosenberg. Die Prognose geht deshalb von einer Verkehrsmenge von 4500-5100 KFZ/24h im Jahr 2020 aus (tatsächliche Verkehrsmenge 2014: 2000 KFZ/24h). Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs ist infolge dessen bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne Talfeld abgewogen und insofern berücksichtigt worden, dass im Einwirkungsbereich entlang der Telawiallee entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.
- Das Umfeld der Kindertagesstätte leide bereits aktuell aufgrund der	Die Erschließung des Kundenparkplatzes über die Telawiallee wird über

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
geringen Anzahl von Stellplätzen unter dem Hol-/Bringverkehr der Eltern und unter dem zeitweise bestehenden Verkehrschaos.	einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Lediglich die Tiefgarage mit 32 Stellplätzen unter dem Lebensmittelmarkt sowie 7 Besucherstellplätze werden über eine Nebenerschließung, ausgehend von der Gerhard-Storz-Straße, erschlossen. Eine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Gerhard-Storz-Straße ist hierdurch nicht zu erwarten.
Die Eigentümer der Wohnungen Nrn. 4, 5 und 11 des Gebäudes Gerhard-Storz-Straße 1, sowie des Grundstückes Gerhard-Storz-Straße 9/1	
6. Wertminderung	
- Die verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderungen zögen für die Immobilien der Anwohner Wertminderungen nach sich.	Die Inhalte des Bebauungsplanes „Talfeld V“ verstehen sich als Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung und lassen demzufolge keine Wertminderungen erwarten. Hierbei sei auch darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung sich sogar positiv auf die Wertigkeit der benachbarten Grundstücke auswirken kann.
- Dem Sonnenstanddiagramm zufolge ergebe sich für ihre Wohnung, bzw. ihren Balkon eine Beschattung durch den Einkaufsmarkt im Zeitraum Dezember bis Februar in den frühen Mittagsstunden. Durch die stärkere Beschattung sei künftig die Nutzung des Balkons beeinträchtigt. Beide Umstände führten zu einer Minderung der Wohnqualität und einer Wertminderung.	Der geplante Markt wirkt sich für die Besonnungssituation dieser nach Norden ausgerichteten und vom Markt abgewandten Wohnung nicht nennenswert aus. Von einer Wertminderung für diese Immobilie kann demnach keine Rede sein.
7. Baugebietstyp	
- Es könne nicht im Sinne eines Sondergebietes sein, alle Nutzungen zuzulassen, die auch in anderen Baugebietstypen zulässig sind.	Angestrebt wird ein gemischter Gebietscharakter, in dem neben dem Wohnen auch ein großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzenden Nutzungen zulässig sind. Aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes kommt hierfür lediglich die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes in Betracht.
- Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sei über dem Supermarkt Wohnen und umgekehrt im „Solitär“ auch gewerbliche Nutzung zulässig.	Dies ist grundsätzlich denkbar. Im Einzelfall ist dies jedoch nur dann zulässig, wenn sich diese Nutzungen nicht gegenseitig unzumutbar beeinträchtigen. Dies kann erst im Genehmigungsverfahren beurteilt werden.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Eigentümer der Wohnungen Nrn. 4, 5, 8, 10 und 11 im Gebäude Gerhard-Storz-Straße 1, sowie die Eigentümer einer Wohnung im Gebäude Telawiallee 33	
8. Erforderlichkeit	
Was Apotheken, Banken, Schank- und Speisewirtschaften angehe, fehle es an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Auch gebe es in fußläufiger Entfernung genügend Ärzte, Apotheken, Banken, Büroflächen, Metzgereien usw.	Ziel der Planung ist es, im Plangebiet eine Mischnutzung zu ermöglichen. Die Entscheidung, diese Nutzungen planerisch zuzulassen, ist zweifelslos vom weiten planerischen Ermessen der Stadt gedeckt. Eines konkreten Bedarfsnachweises einzelner Nutzungen bedarf es freilich nicht. Ob die für zulässig erklärten Nutzungen verwirklicht werden, hängt natürlich von der Bedarfslage ab.
9. Trennungsgrundsatz	
Das Trennungsgebot sei verletzt, weil eine Gliederung von Wohnen und Sondergebiet rechtswidrig nicht erfolgt sei.	Dies trifft nicht zu, die Anordnung eines Sondergebietes Nahversorgungszentrum neben allgemeinen Wohngebieten ist nicht zu beanstanden. Der VGH Baden-Württemberg hat dies im Urteil vom 24.01.2013 – 5 S 913/11, dort in Rd. Nr. 69 zweifelsfrei zum Ausdruck gebracht.
Eine Staffelung der Gebäudehöhe sei im Widerspruch zum Trennungsgebot unterblieben.	Die zum Trennungsgebot aufgestellten Grundsätze beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung, bzw. die unterschiedlichen Gebietstypen hinsichtlich ihrer Emissionen. Eine analoge Übertragung auf das Maß der baulichen Nutzung scheidet aus.
10. Konfliktbewältigung	
Der Bebauungsplan verlagere unzulässig bereits im Bebauungsplanverfahren zu regelnde Tatbestände in das spätere Baugenehmigungsverfahren.	In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan u. U. absehen darf. Dies ist dann zulässig, wenn eine Konfliktlösung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren möglich und sichergestellt ist. Gründe dafür, dass dies nicht der Fall soll, sind weder vorgetragen, noch sonst wie ersichtlich.
Die Anlieferzeiten seien im Bebauungsplan selbst verbindlich zu regeln.	Einschränkungen der Anlieferungs- und Betriebszeiten finden in § 9 Abs. 1 Nr. 24 keine Rechtsgrundlage. Weder stehen „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“, noch „zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen“ in Rede. Auch eine anderweitige Rechtsgrundlage für eine Beschränkung der Anlieferungs- und Betriebszeiten ist nicht erkennbar

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	(VGH Baden-Württemberg 5 S 1444/10, RN. 96).
11. Entwicklungsgebot	
Der Bebauungsplan sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies sei auch nicht möglich.	Der Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich als „Sonderbaufläche Ladengebiet“ dar. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets ist deshalb selbstverständlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt
12. Raumordnung	
Laut Regionalplan Donau-Iller sei an dieser Stelle kein Lebensmittelmarkt vorgesehen.	Sowohl das Regierungspräsidium als Höhere Raumordnungsbehörde als auch der Regionalverband hat der Planung ausdrücklich und vorbehaltlos zugestimmt. Die Eignung des Standortes und der Verkaufsflächengröße ist zudem gutachterlich nachgewiesen.
13. Privatnützigkeit	
Das Maß der baulichen Nutzung orientiere sich unzulässig an Investoreninteressen.	Im Rahmen ihres weiten planerischen Ermessens will die Stadt mit der Ausweisung des Sondergebietes die wohnortnahe Versorgung des östlichen Stadtbereichs verbessern und langfristig sichern. Wegen dieser primär städtebaulichen Zielsetzung ist es unschädlich, sich dabei auch an den Wünschen eines möglichen Investors zu orientieren. Um für den Lebensmittelmarkt eine hohe gestalterische und städtebauliche Qualität sowie eine angemessene Integration ins Baugebiet Talfeld sicherzustellen, wurde für den Lebensmittelmarkt eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der überarbeitete Planentwurf baut auf dem Ergebnis dieser Mehrfachbeauftragung auf.
14. Gebietserhaltung	
Der Gebietserhaltungs- und der Gebietsprägungsanspruch seien verletzt.	Gründe hierfür sind weder vorgetragen, noch ersichtlich. Das Plangebiet ist bisher als Außenbereich zu beurteilen, eine Änderung eines schon ausgewiesenen Baugebietes findet somit gerade nicht statt.
Der Eigentümer des Grundstückes Bergerhauser Straße 91	
- Der Fuß- und Radweg werde abgelehnt, da im Umkreis ausreichende Alternativen vorhanden seien. Andernfalls wären Beeinträchtigungen des Einwenders („Hundeklo“, Abkürzen über das Grundstück) zu be-	Der geplante Fuß- und Radweg ist nachrichtlich als Element der öffentlichen Grünfläche dargestellt. An diesem soll aufgrund seiner Verbindungsfunktion festgehalten werden. Die befürchteten Beeinträchtigungen der

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
fürchten.	angrenzenden Grundstücke können – falls erforderlich - durch Maßnahmen der Selbsthilfe wie Einfriedungen vermieden werden.
- Die Spielwiese werde abgelehnt, da Beeinträchtigungen durch Jugendliche (Trinkgelage etc.) befürchtet werden.	Der geplante Spielplatz selbst ist nicht Gegenstand des Verfahrens, dieser wird auch nicht verbindlich festgesetzt. Die geplante Spielwiese soll auch weiterhin vorgesehen werden.
Der Bevollmächtigte der Eigentümerin des Anwesens Heusteige 1	
<p>Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ die Planung im Widerspruch zur früheren Plankonzeption der Stadt die Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes vom Grundstück Heusteige 1 ins Talfeld verfolge. ➤ die Plankonzeption einzig und allein darauf abziele eine möglich wirtschaftliche Entwicklung des Projektes zu ermöglichen. 	<p>Aufgrund ihrer Planungshoheit darf die Stadt die für Biberach adäquate städtebauliche Konzeption entwickeln. Jeder Bebauungsplan, der von dieser Konzeption getragen ist, ist grundsätzlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB „erforderlich“. Im Rahmen ihres weiten planerischen Ermessens will die Stadt mit der Ausweisung des Sondergebietes die wohnortnahe Versorgung des östlichen Stadtbereichs langfristig sichern. Hierbei ist es unschädlich, wenn der Lebensmittelmarkt nicht ausschließlich der Versorgung des Baugebietes „Talfeld“ dient, sondern dem gesamten östlichen Stadtbereich.</p> <p>Wegen dieser primär städtebaulichen Zielsetzung ist es unschädlich, sich dabei auch an den Planungen eines möglichen Investors zu orientieren. Der Betreiber des in der Heusteige/Memminger Straße ansässigen Edeka-Lebensmittelmarktes beabsichtigt nämlich, seinen Markt ins Baugebiet Talfeld zu verlagern und den bisherigen Standort aufzugeben.</p> <p>Dass die Stadt ursprünglich beabsichtigte, im Baugebiet Talfeld V Einzelhandel zuzulassen, der zusammen mit dem bestehenden Edeka-Markt auf dem Grundstück Heusteige 1 existieren kann, steht dem nicht entgegen. Gutachterlich ist belegt, dass auch weiterhin an beiden Standorten konkurrierende Einzelhandelsnutzungen möglich sind.</p>
15. Wettbewerb	
Die Planung setze die Interessen des Eigentümers von Grundstück Heusteige 1 unverhältnismäßig zurück. Der Bebauungsplan „Talfeld V“ sei Teil eines Gesamtkonzeptes, das die Verlagerung des bestehenden Edeka-	Gegenstand des Verfahrens ist nicht die Einschränkung der aktuellen Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Heusteige 1, also die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 216 („Bachlangen Teil 1a –

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Marktes von der Heusteige in Talfeld und den gleichzeitigen Entzug des Planungsrechts für einen Lebensmittelmarkt am Standort Heusteige anstrebe. Aus diesem Grund seien bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Talfeld V“ die abwägungserheblichen Eigentümerbelange an der Beibehaltung der bisherigen Planungsrechte zu berücksichtigen.</p>	<p>Freibad südlicher Teil). Es geht vielmehr ausschließlich um die Zulassung eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talfeld V“. Das aktuelle Bebauungsplanverfahren greift somit nicht in das Baurecht für das Grundstück an der Heusteige ein. Davon, dass er die Eigentümerrechte unverhältnismäßig zurückstellt, kann infolgedessen keine Rede sein.</p> <p>Ob, und ggf. mit welchen Inhalten der Bebauungsplan „Bachlangen Teil 1a – Freibad“ geändert wird, ist in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren zu entscheiden. Auch genießt der bestehende Markt Bestandschutz.</p> <p>Der Sache nach geht es mit dem Vorbringen genau genommen darum, einer Verlagerung des Marktes ins Baugebiet Talfeld entgegenzutreten. Ein schutzwürdiger Anspruch, von derartigen Veränderungen der Wettbewerbssituation verschont zu bleiben, besteht allerdings nicht.</p>